

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 455/2016

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 09/05/2017

PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):
Omissis

DEBITORE:
Omissis

Salerno, 09/05/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.5
Individuazione Lotti	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.9
Quesiti 1-2-3	Pag.9

- se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 ;
- se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

QUESITO 4 (DESCRIZIONE) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.; Pag.11

- Quesito 5: 'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti' pag.32
- Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro' pag.33
- Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento' pag.33
- Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.;' pag.33

- Quesito 9: ‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’ pag.34
- Quesito 10: ‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)’ pag.34
- Quesito 11: ‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni’ pag.35
- Quesito 12: ‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’ pag.38
- Quesito 13: ‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono’ pag.41
- Quesito 14: ‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' Pag.42 Quesito 15: 'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.'

..... Pag.46
Quesito 16: 'Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)' pag.48

Quesito 17: 'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'. pag.47

RIEPILOGO SINTETICO	pag. 32
CONGEDO Esperto del giudice.....	pag.53
Elenco Allegati	Pag.54

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714
e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA E.I. N. 294/2016

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto Ing. Cancro Domenico nato a Nocera Inferiore (SA) il 22/10/1986, C.I. n°3757102AA, C.F. CNCDNC86R22F912Q, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez.B col n° d'ordine 428, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno, cell 3406601714 e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com, P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 10/01/2017 (cfr. All.1b) e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

In qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai 17 quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 ;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni

per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, cod.civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato.
16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714
e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it
Segue Individuazione Lotti: →

INDIVIDUAZIONE LOTTI (N° 4 LOTTI)

Analizzata la Documentazione Ipotecaria, e la certificazione notarile, l'esperto del giudice. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°455/2016 e di stima con il nome di **(LOTTI)**:

LOTTI ESECUTATI

LOTTO Uno E.I. 455/2016):

- 1) Terreno con fabbricati rurali sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Quercioni" dell'estensione complessiva di 57.330,00mq con fabbricati rurali per complessivi 1.386,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreni -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 32:

- Part. 160 seminato arboreto, Classe 1, ha4 are 4 ca40, Rde:396,82€, Rae: 302,84;
- Part. 304 seminato arboreto, Classe 5, ha1 are 68 ca 90, Rde:43,61€, Rae: 78,51;
- Part. 771 fabbricato rurale, Classe 5, ha1 are 12 ca30;
- Part. 772 fabbricato rurale, Classe 5, are 1, 56 ca;

VALORE A BASE D'ASTA 550.000,00€

LOTTO Due E.I. 455/2016):

- 2) Terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Cugnole" dell'estensione complessiva di 10.000,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 35:

- Part.150 incolto produttivo U are 1(uno) Reddito Dominicale 2,07€;

VALORE A BASE D'ASTA 30.250,00€

LOTTO Tre E.I. 455/2016):

- 3) Terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Contrada San Pietro" dell'estensione complessiva di 5.216,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 45:

- Part. 32 seminato arboreto, Classe 1, ha52 Reddito Dominicale 21,55€;

VALORE A BASE D'ASTA 19.250,00€

LOTTO Quattro E.I. 455/2016):

- 4) Appezamenti di terreno con fabbricato rurale siti in agro del Comune di Capaccio (SA) alla località "Tempitello" poco distanti tra loro dell'estensione complessiva di 16.621,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Capaccio Foglio62:

- Part. 28 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 6.430mq ;
- Part. 79 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 3.260mq
- Part. 82 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 535mq;
- Part. 83 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 1626mq

VALORE A BASE D'ASTA

100.000,00€

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: '1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale, già agli Atti del Procedimento e altresì raccolta dall' Esperto del giudice in Allegati 3 (cfr. All.ti3),
e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del 18/10/2016 (cfr. All.2 e Atti del Procedimento),
nonché dal confronto con

la trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 455/2016: cfr. All.6g) del 12/10/2016 R.P. 8553/2016, a favore di Omissis.(creditore procedente) contro Omissis (Debitori), sui 4 lotti come sopra individuati,
si deduce che

la documentazione stessa relativa ai predetti beni (Tre Lotti) è in regola completa, idonea e congrua, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro

Segue Quesito 4 su DESCRIZIONE LOTTO:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 4: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'

DATI CATASTALI LOTTI (E.I. 455/2016):

LOTTO Uno E.I. 455/2016):

- 5) Terreno con fabbricati rurali sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Quercioni" dell'estensione complessiva di 57.330,00mq con fabbricati rurali per complessivi 1.386,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreni -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 32:

- Part. 160 seminato arboreto, Classe 1, ha4 are 4 ca40, Rde:396,82€, Rae: 302,84;
- Part. 304 seminato arboreto, Classe 5, ha1 are 68 ca 90, Rde:43,61€, Rae: 78,51;
- Part. 771 fabbricato rurale, Classe 5, ha1 are 12 ca30;
- Part. 772 fabbricato rurale, Classe 5, are 1, 56 ca;

VALORE A BASE D'ASTA 550.000,00€

LOTTO Due E.I. 455/2016):

- 6) Terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Cugnole" dell'estensione complessiva di 10.000,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 35:

- Part.150 incolto produttivo U are 1(uno) Reddito Dominicale 2,07€;

VALORE A BASE D'ASTA 30.250,00€

LOTTO Tre E.I. 455/2016):

- 7) Terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Contrada San Pietro" dell'estensione complessiva di 5.216,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 45:

- Part. 32 seminato arboreto, Classe 1, ha52 Reddito Dominicale 21,55€;

VALORE A BASE D'ASTA 19.250,00€

LOTTO Quattro E.I. 455/2016):

- 8) Appezamenti di terreno con fabbricato rurale siti in agro del Comune di Capaccio (SA) alla località "Tempitello" poco distanti tra loro dell'estensione complessiva di 16.621,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Capaccio Foglio62:

- Part. 28 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 6.430mq ;
- Part. 79 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 3.260mq
- Part. 82 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 535mq;
- Part. 83 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 1626mq

VALORE A BASE D'ASTA

100.000,00€

Premessi i seguenti aspetti catastali ed inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali dei 4 lotti coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento
- Sul solo lotto 2 part. 150 insiste pignoramento precedente piuttosto datato e per cifra irrisoria le cui caratteristiche sono specificate al quesito 11.
- Sul lotto 1 insistono annessi rurali non censiti e relativamente ai cespiti accatastati part. lle 771,772, non compaiono le planimetrie catastali essendo fabbricati ancora censiti come rurali e da accatastare all' urbano.

Segue inquadramento territoriale lotti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTI:

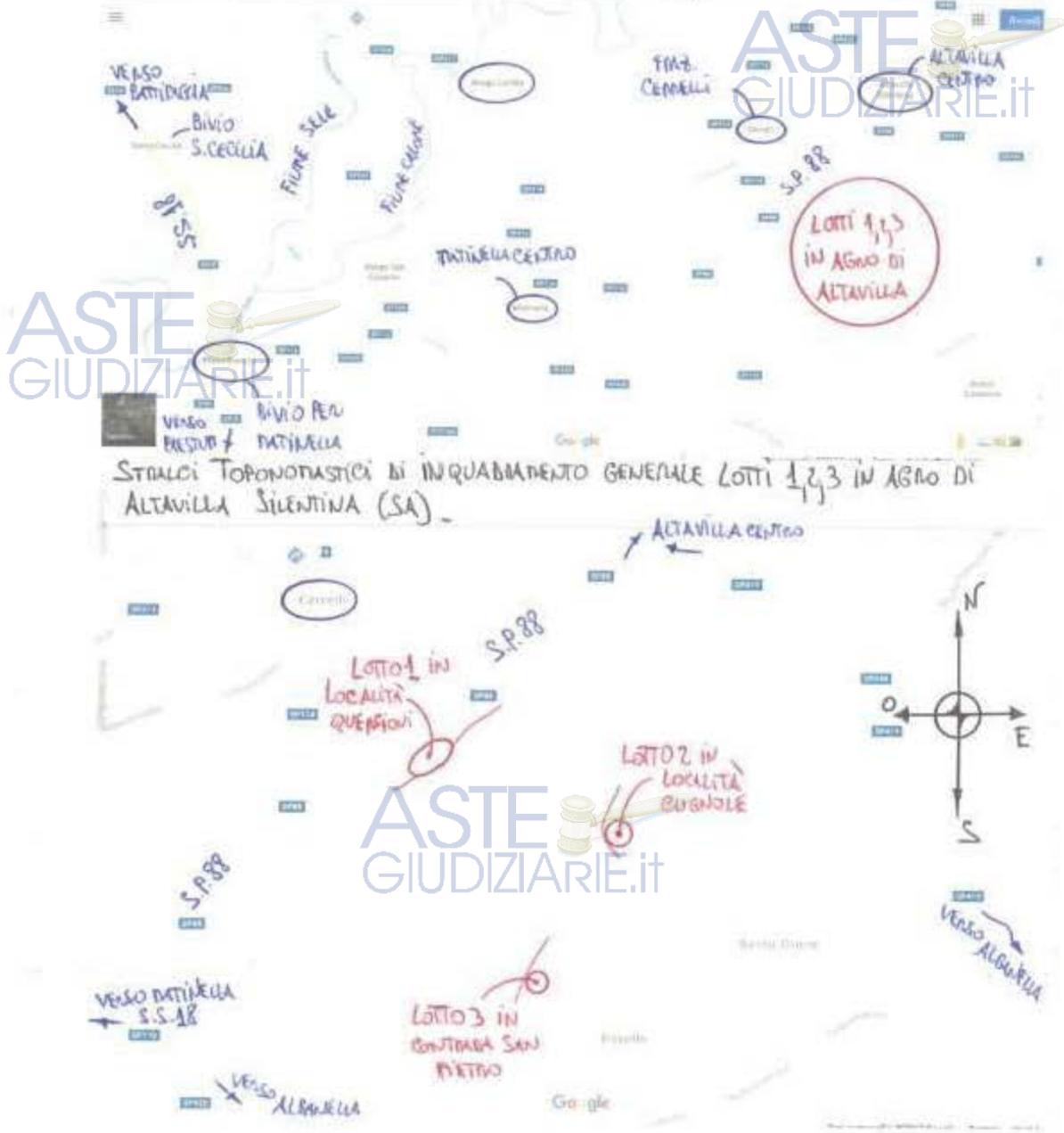
I **LOTTI UNO, DUE E TRE** di cui alla presente E.I. 455/2016, sono situati nel Comune di Altavilla Silentina, rispettivamente in località Quercioni, Cugnole e Contrada San Pietro; diversamente il **LOTTO QUATTRO** ricade nel Comune di Capaccio, alla località Tempitello. Trattasi, in entrambi i Comuni, di zona prevalentemente agricola su cui vengono individuati radi complessi rurali, destinati ad abitazioni agricole o depositi per attrezzature e contornati da tettoie e/o capannoni per l'allevamento.

In particolare nel Comune di Altavilla Silentina, e in particolare nella zona dell'Agro, i terreni col tempo si sono impoveriti per l'inadeguata rotazione delle colture e per la coltivazione praticata in modo intensivo. Attualmente la coltivazione prevalente è quella a foraggio e di conseguenza sono presenti sul territorio molti allevamenti bovini e bufalini e dei caseifici che hanno acquistato risonanza nazionale. Difatti il lotto 1 risulta essere una ben estesa e attrezzata azienda bufalina, situata a circa metà percorso tra Matinella e Altavilla centro. La contrada non è immediatamente servita da poste, centri commerciali, supermercati, banche, ecc., ma è vicina alla S.P. 88 verso Altavilla centro, che si raccorda con la S.S.18 verso Matinella.

L'agricoltura ha sempre costituito l'occupazione principale della popolazione del Comune di Capaccio, in cui è sito, invece, il lotto 4. I maggiori prodotti agricoli di Capaccio sono l'olio, il vino, tabacco e fichi. A Capaccio sono scarse le attività industriali, rappresentate solo da aziende trasformatrici di prodotti agricoli. Molto diffuso è l'allevamento dei bovini in particolare delle bufale.



- TRIBUNALE DI SALERNO - E.I. 455/2016 -



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale dei lotti 1, 2 e 3 con indicazione della viabilità principale e dei centri al contorno. Località Altavilla Silentina (SA)

- TRIBUNALE DI SALERNO - E.I. 455/2016 -



DETTAGLIO TOPOGRAFICO LOTTO 1 E CONOGRAFIA TRE LOTTI IN
AGRO DI ALTAVILLA SILENTINA.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stralcio Toponomastico d'inquadramento territoriale di dettaglio del Lotto 1 laddove si evince che i tre lotti sono ubicati in Altavilla Silentina, e rispettivamente in località Quercioni, Cuenole e Contrada San Pietro. Il lotto 1 in particolare è accessibile dalla Strada Provinciale 88.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

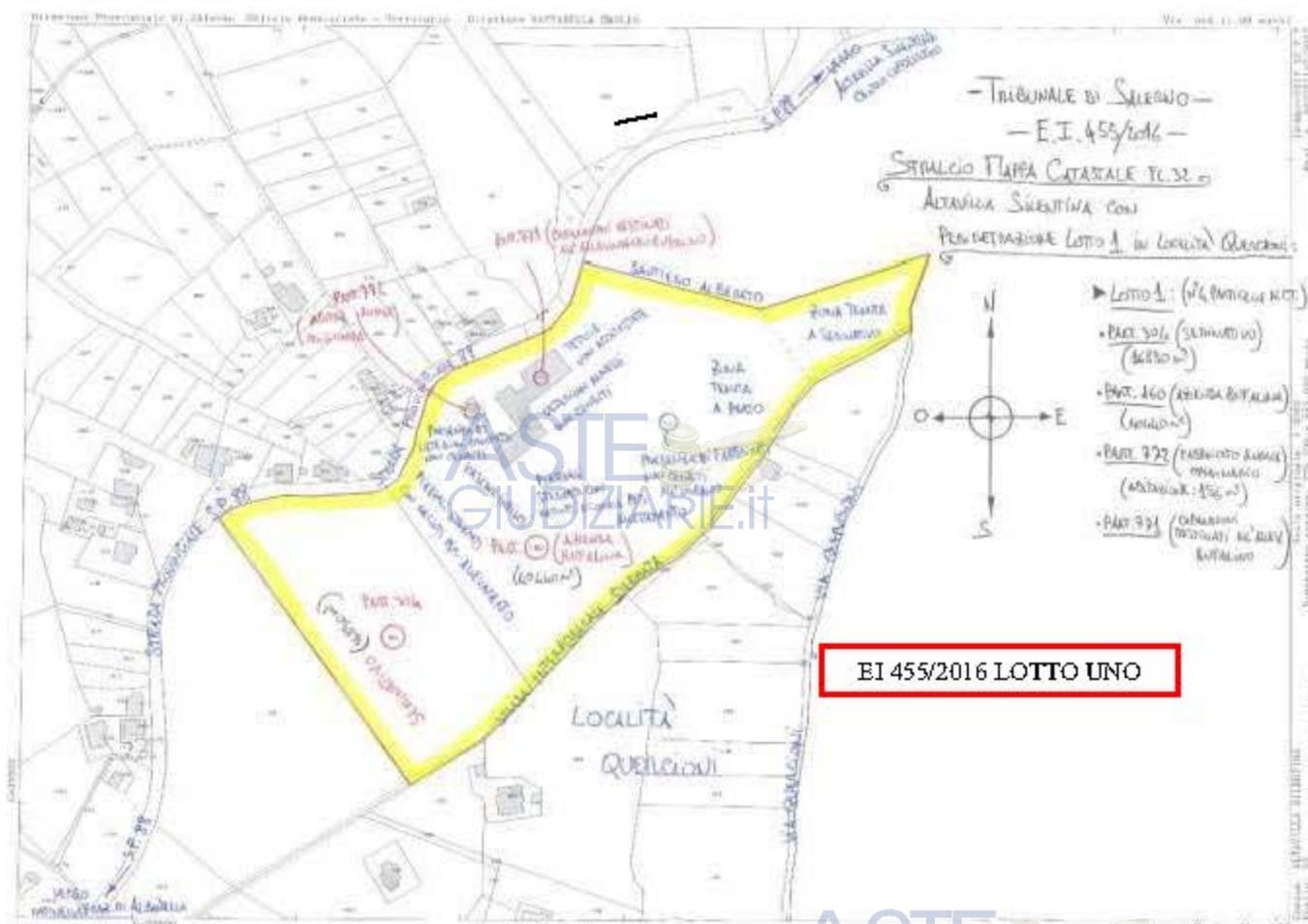
1. RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO UNO

LOTTO UNO (E.I. 455/2016): Terreno con fabbricati rurali sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Quercioni" dell'estensione complessiva di 57.330,00 mq con fabbricati rurali per complessivi 1.386,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreni -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 32:

- Part. 160 seminato arboreto, Classe 1, ha4 are 4 ca40, Rde:396,82€, Rae: 302,84;
- Part. 304 seminato arboreto, Classe 5, ha1 are 68 ca 90, Rde:43,61€, Rae: 78,51;
- Part. 771 fabbricato rurale, Classe 5, ha1 are 12 ca 30;
- Part. 772 fabbricato rurale, Classe 5, are 1, 56 ca;



Stralcio di Mappa Catastale del Fl. 32, Comune di Altavilla Silentina. Perimetrazione del Lotto 1 situato in località Quercioni, con indicate le part.lle 304, 160, 772 e 771 (scala 1:2000).

Il lotto uno è un terreno con fabbricati rurali, recintato da guardrail di confine e direttamente prospiciente la strada interpodereale sterrata, collegata a sua volta alla S.P. 88, che permette

l'accesso all'intero complesso. L'appezzamento di forma irregolare e allungata consiste di quattro particelle così identificate:

- Part. 304: seminativo per una sup. complessiva di 16.890 mq;
- Part. 160: destinata alla gestione dell'Azienda Bufalina, su una sup. complessiva di 40.440 mq, in cui sono presenti piazzali sterrati con recinto e corsie per l'allevamento del bestiame, fabbricati non censiti al Catasto Urbano e alcuni manufatti e annessi ulteriormente non censiti. L'ultima "lingua" di terreno a Nord-Est è invece una zona tenuta a seminativo. Il confine Nord della suddetta particella è caratterizzato da sentiero alberato.
- Part. 772: abitazione rurale originaria, attualmente abitata dai proprietari-debitori e locata all'ingresso principale dell'intera Azienda Bufalina, attorno alla quale sono stati costruiti piccoli manufatti attualmente non censiti.
- Part. 771: capannoni destinati all'allevamento bufalino, incrementati da tettoie attualmente non accatastate, che ospitano anche fieno e cavalli, e servono da deposito per le attrezzature.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI LOTTO UNO

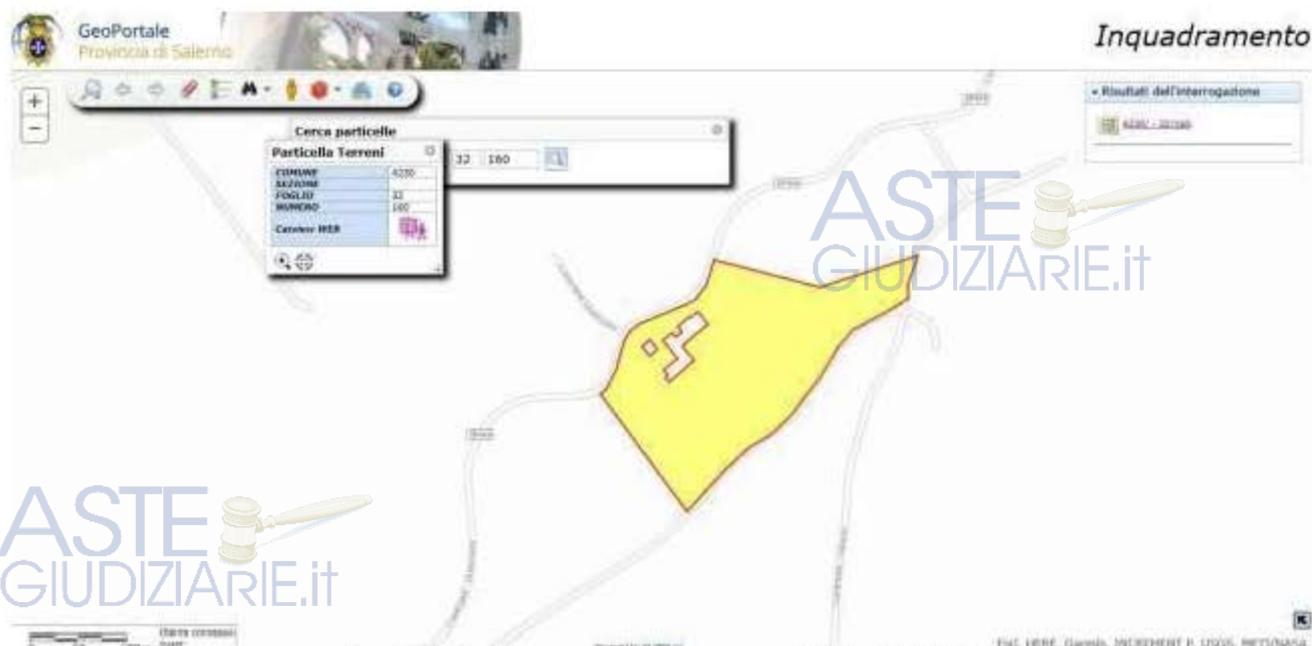
Dalla planimetria catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evincono i seguenti confini:

- ▮ a Nord, tramite sentiero alberato, con altro foglio catastale non eseguito;
- ▮ a Sud tramite recinzione in lamiera, con la strada interpodereale sterrata di via Quercioni con particelle 965,963, non eseguite;
- ▮ a Ovest confina con la strada Provinciale 88, che conduce dalla fraz. Matinella al centro capoluogo di Altavilla Silentina ed altresì confina con la part. 43 non eseguita;
- ▮ a Est tramite recinzione in lamiera con particelle 936,938,278,741 e 109, non eseguite;



Ortofoto di inquadramento generale del lotto 1 oggetto della presente E.I.455/2016 da cui si evincono le particelle che lo compongono e la conformazione territoriale che lo avvolge. In particolare alcune zone sono destinate a seminativo ed altre a piazzali con recinti per il bestiame, vasche per insilati e zone tenute a prato per la movimentazione del bestiame stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Inquadramento generale del lotto 1 oggetto della presente E.I.455/2016 da cui si evince il perimetro degli unici fabbricati rurali censiti e i limiti e i confini dell'intera part. di terreno 160, affiancata dalla part. di terreno 304 che completa il lotto 1. Attorno ai due fabbricati censiti si sviluppano poi ulteriori manufatti annessi non censiti, alcuni peraltro a struttura leggera e facilmente amovibili.



Inquadramento di dettaglio della part. di terreno 304 che completa il lotto 1, confinante con la part. 106 a cui sono afferenti anche i fabbricati rurali e depositi (part. 772 e part. 771). Detta part. può essere anche destinata a coltivazioni agricole non propriamente commesse all'allevamento bufalino.



2. RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO DUE

LOTTO DUE (E.I. 455/2016) LOTTO Due E.I. 455/2016):

- 9) **Terreno sito in agro** del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Cugnole" dell'estensione complessiva di 10.000,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 35:

- Part.150 incolto produttivo U are 1(uno) Reddito Dominicale 2,07€;



Stralcio toponomastico di inquadramento viario generale del lotto due(Google Maps) dal quale si evince l'accesso dall' incrocio delle strade interpoderali sterrate attraverso un vialetto sterrato comune che separa la porzione di terreno dalla particella 330 non eseguita, segnandone il confine.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

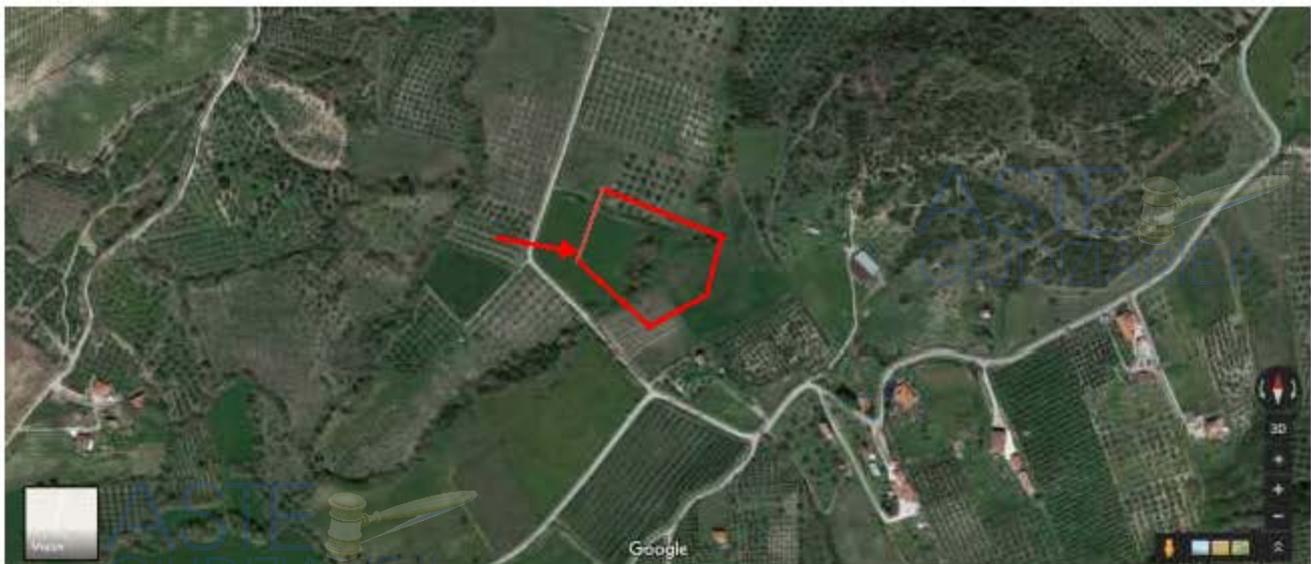


Stralcio di Mappa catastale in scala 1:2000 del fl. 35 del Comune di Altavilla Silentina (località Cugnoles) con delimitazione del lotto 2 part. 150, porzione di terreno destinato in parte a prato e in parte a seminativo.

ASTE GIUDIZIARIE.IT Confini Lotto due

Dalla planimetria catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evincono i seguenti confini:

- ▮ a **Nord** in assenza di recinzione e tramite filare alberato con strada sterrata interpodereale, che la separa dalla part. 151 non eseguita;
- ▮ a **Sud-Est** in assenza di recinzione e tramite fascia ripariale con asta torrentizia che separa il lotto 2 dalla part. 56 non eseguita;
- ▮ a **Sud-Ovest** in assenza di recinzione con strada sterrata interpodereale che separa il lotto 2 dalla part. 330 non eseguita;
- ▮ a **Ovest** in assenza di recinzione con strada interpodereale sterrata che collega il lotto 2 alla S.P.88.



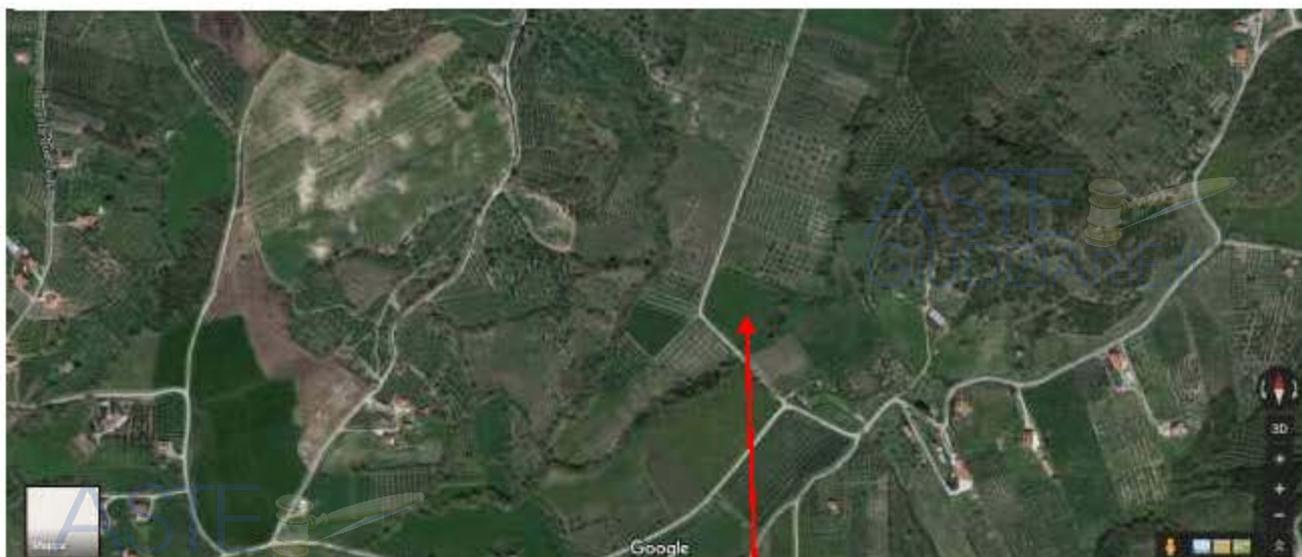
Ortofoto di inquadramento generale del lotto 2 part.150 oggetto della presente E.I.455/2016. Si identifica facilmente l'accesso alla porzione di terreno e i confini della suddetta tenuta in gran parte a prato e in parte a seminativo con presenza di fascia ripariale e filare alberato nelle zone di confine.



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del lotto 2 part.150 oggetto della presente E.I.455/2016 e costituita da porzioni di terreno in cui confluiscono le strade sterrate di movimentazione degli automezzi agricoli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ortofoto di inquadramento generale del lotto 2 part. 150 oggetto della presente E.I.455/2016 e costituito da un appezzamento di terra tenuto a prato e seminativo. Si evince la conformazione territoriale e le strade sterrate che conducono al lotto 2, delimitato dall'asta torrentizia sul lato opposto.



Inquadramento territoriale del lotto 2 fl. 35 part. 150 oggetto della presente E.I.455/2016 e costituito da un appezzamento di terra tenuto a prato e seminativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO TRE

LOTTO Tre E.I. 455/2016):

10) Terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Contrada San Pietro" dell'estensione complessiva di 5.216,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 45:

Part. 32 seminato arboreto, Classe 1, ha52 Reddito Dominicale 21,55€;



Stralcio toponomastico lotto tre, località Contrada San Pietro-Comune di Altavilla Silentina, (Geoportale)



Stralcio di Mappa Catastale in scala 1:2000 del lotto 3 foglio 45 part.32, Altavilla Silentina, località Contrada San Pietro.

Confini Lotto tre

Dalla planimetria catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evincono i seguenti confini:

- ▮ a Nord-Est e a Nord-Ovest con la strada carrabile asfaltata che conduce verso la S.P. 88 in direzione di Altavilla centro tramite la fascia a querceto e la part. 397 non eseguita;
- ▮ a Sud-Est e a Sud-Ovest tramite fascia ripariale con l'asta torrentizia e la part. 266 con fabbricato rurale annesso part. 68 non eseguita e di altra proprietà;



Ortofoto di inquadramento generale del lotto 3 foglio 45 part.32 oggetto della presente E.I.455/2016



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del lotto 3 foglio 45 part. 32 oggetto della presente E.I.455/2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO QUATTRO

LOTTO Quattro E.I. 455/2016):

- 11) Appezamenti di terreno con fabbricato rurale siti in agro del Comune di Capaccio (SA) alla località "Tempitello" poco distanti tra loro dell'estensione complessiva di 16.621,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Capaccio Foglio62:

- Part. 28 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 6.430mq ;
- Part. 79 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 3.260mq
- Part. 82 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 535mq;
- Part. 83 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 1626mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

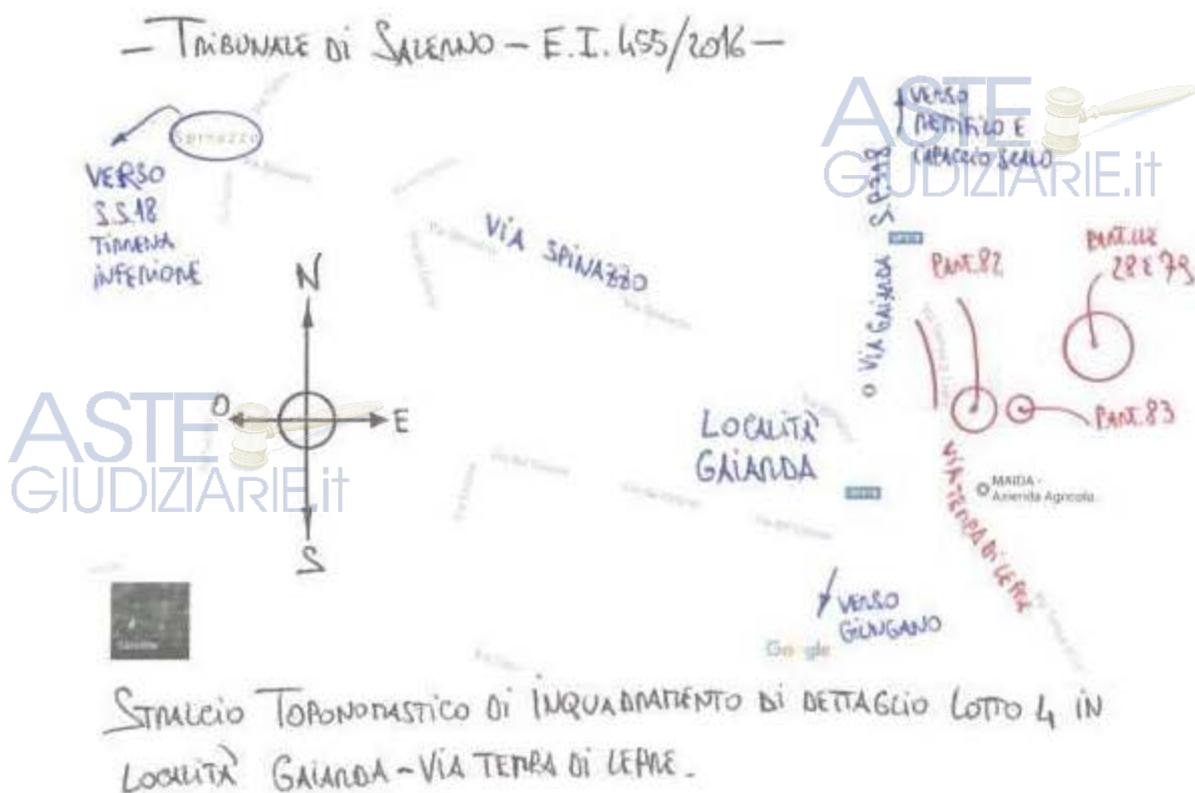
~ TRIBUNALE DI SALERNO ~ E.I. 455/2016 ~



Stralci Toponomastici di INQUADRAMENTO GENERALE LOTTO 4 IN LOCALITÀ GAIARDA TEMPITELLO VIA TEMPA DI LEPRE DEL COMUNE DI CAPACCIO-PAESTUM.



Stralci toponomastici di inquadramento generale del lotto 4 in località Gaiarda Tempitello, via Tempa di Lepre del Comune di Capaccio-Paestum. Si evince la localizzazione dei terreni agricoli, part.lle 28,79,82 e 83 dell'intero lotto 4, che seppure non adiacenti sono molto prossime. (Google Maps)

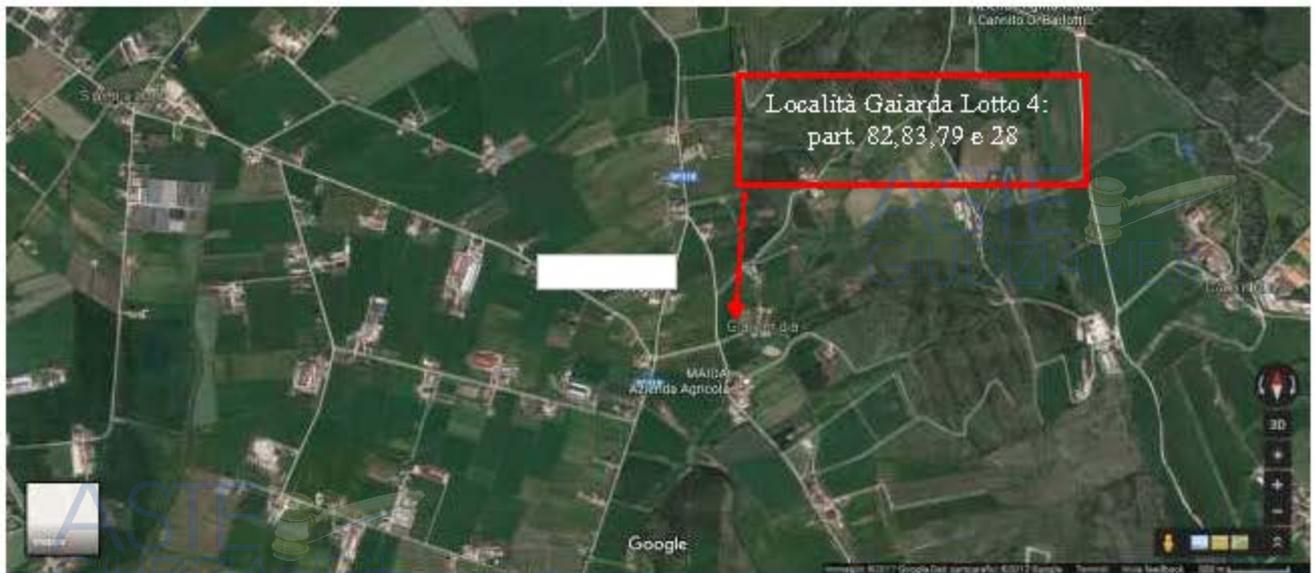


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stralcio toponomastico di dettaglio del lotto 4 in località Gaiarda Tempitello, via Tempa di Lepre del Comune di Capaccio-Paestum. Le particelle di terreno sono raggiungibili da via Galeara, S.P. 318, strada che conduce verso Nord a Capaccio Scalo e verso Sud a Giugano, (Google Maps)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ortofoto di inquadramento generale del lotto 4 foglio 62 part. lle 82,83,79 e 28, terreni agricoli oggetto della presente E.L.455/2016 in località Gaiarda, Capaccio. (Google Maps)



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del lotto 4 foglio 62 part. lle 82,83,79 e 28, terreni agricoli oggetto della presente E.L.455/2016 in località Gaiarda, Capaccio. Si evince nel dettaglio la diversa posizione degli appezzamenti. La sola part. 82 è immediatamente adiacente alla via carrabile asfaltata via Tempa di Lepre, mentre le restanti part. lle sono adiacenti a strade interpoderali sterrate. (Google Maps)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio di Mappa Catastale del Fl. 62 del Comune di Capaccio con indicazione delle particelle afferenti al Lotto 4:

- Part. 28 : seminativo con fascia arborata
- Part. 79: seminativo con fascia arborata
- Part. 82: seminativo irriguo
- Part. 83: seminativo arborato con annessi rurali non censiti.

Confini Lotto quattro

Dalla planimetria catastale nonché dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegati 5 e 10), si evincono i seguenti confini, dettagliati per ogni singola particella:

Part. 82:

- a **Nord** con la part. 32 non eseguita, senza recinzioni;
- a **Sud** senza recinzioni e muretti con la strada interpodereale sterrata che costeggia la part. 68 non eseguita;
- a **Est** con la strada interpodereale sterrata che distingue la part. 82 dalla part. 83, eseguita nella stessa E.I. 455/2016;
- a **Ovest** con via Tempa di Lepre, strada carrabile asfaltata che conduce verso la S.P. 318 in direzione Nord e dunque collega la località Gaiarda con le principali arterie varie della zona..

Part. 83:

- a Nord con la part. 283 e 284, non esegutate, senza recinzioni;
- a Sud senza recinzioni e muretti con la strada interpodereale sterrata che costeggia la part. 333 non esegutata;
- a Est con la part. 302 non esegutata;
- a Ovest con la strada interpodereale sterrata parallela a via Tempa di Lepre;

Part. 79:

- a Nord con la strada interpodereale sterrata che continua in direzione Nord con il sentiero-canale;
- a Sud senza recinzioni e muretti con la part. 98 non esegutata;
- a Est tramite fascia arborata con il sentiero-canale;
- a Ovest con la part. 140 non esegutata.

Part. 28:

- a Nord tramite fascia arborata con il sentiero-canale che costeggia le part. lle 139 e 176 non esegutate;
- a Sud con la strada interpodereale sterrata che la separa dalle part. lle 80,81 e 65 non esegutate;
- a Est con la strada interpodereale sterrata che divide le part. lle 139 e 65;
- a Ovest con il sentiero-canale che costeggia anche la part. 176.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell. 340/6601714
e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue **Quesito 5** sui TITOLI di PROPRIETA': →



Quesito 5: ‘precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’

TITOLI di PROPRIETA’

Alla luce dell’analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dall’ Esperto del giudice e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta in particolare dalla consultazione del fondo patrimoniale costituito da Omissis che:

- I cespiti di cui ai lotto 1 (part. lle 160,304,771,772) sono di proprietà di entrambi i coniugi in regime di comunione legale dei beni per averli acquistati in virtù dell’ atto di compravendita per notaio Biagio Salvati del 19/05/1978, registrato ad Eboli il 01/06/1978 al n°2209 e trascritto a Salerno il 01/06/1978 ai n° R.G. 12829 e R.P. 11292.
- I cespiti di cui ai lotto 2 (part. 150) pervennero al debitore Omissis come bene personale in virtù dell’ atto per notaio Cammarano Pasquale del 13/01/1998 Rep 57340, e trascritto a Salerno il 09/02/1998 ai n° R.G. 4465 e R.P. 3786 (E inerente la donazione del lotto 2 Part. 150 da Omissis al debitore Omissis). (cfr. All.ti 3b Vol. Allegati)
- I cespiti di cui ai lotto 3 (part. 32) pervennero al debitore Omissis in regime di comunione legale dei beni in virtù dell’ atto per notaio Biagio Salvati del 27/11/1998 registrato a Eboli il 10/12/1998 al n° 2940 e trascritto a Salerno il 11/12/1998 ai n° R.G. 37771 e R.P. 30569.
- I cespiti di cui ai lotto 4 (part. lle 82,83,28,79) sono di proprietà esclusiva e personale della Sig. ra Omissis in virtù dell’ atto per notaio Umberto Giuliani del 17/12/1977, registrato ad Agropoli il 27/12/1977 al n°1604 e trascritto a Salerno il 14/01/1978 ai n° R.G. 982 e R.P. 871.

I beni di cui ai 4 lotti provengono dunque da atti alcuni dei quali già ultraventennali o a divenire ultraventennali per il 2018 e dunque in occasione della vendita dei lotti.

Detti beni sono confluiti tutti in un fondo patrimoniale costituito nel 2004 nelle seguenti modalità :

- All.3_{ai})** Costituzione di fondo patrimoniale per notaio dott. Silvana Landi del 08/10/2004 Rep 232224, Racc. 1399, registrato a Pagani il 14/10/2004 al n° 4964 e trascritto a Salerno il 15/10/2004 ai n° R.G. 47765 e R.P. 36616 (I signori Omissis, coniugi a seguito di matrimonio con effetti civili celebrato nel comune di Capaccio il [] dichiarano di voler costituire, come costituiscono un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia).

- **All.3_{a2}** Nota di Trascrizione dell'atto per notaio dott. Silvana Landi del 08/10/2004 Rep 232224, Racc. 1399, registrato a Pagani il 14/10/2004 al n° 4964 e trascritto a Salerno il 15/10/2004 ai n° R.G. 47765 e R.P. 36616 (I signori Omissis, coniugi a seguito di matrimonio con effetti civili celebrato nel comune di Capaccio il [] dichiarano di voler costituire, come costituiscono un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia).

Per ulteriori approfondimenti si rimanda direttamente alla consultazione dei titoli di proprietà in All. 3 e alla documentazione ipocatastale già agli atti del procedimento Segue Quesito 6:→

Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'

I cespiti eseguiti di cui ai lotti 1, 2, 3, 4 sono eseguiti per l'intera proprietà in quanto entrambi i coniugi Omissis, sono debitori come si evince dalla trascrizione del pignoramento stesso.

Pertanto per essi non si pone nessun problema divisionale.

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento'

Premesso che sui quattro lotti eseguiti non insistono contratti di locazione opponibili all'Acquirente alla procedura, e che pertanto i tre lotti sono da considerarsi liberi ai fini della presente Procedura Esecutiva E.I.455/2016, vi è da rilevare che il possesso materiale dei quattro lotti è detenuto dai coniugi stessi Omissis e dal loro nucleo familiare che li gestisce in proprio.

Segue Quesito 8:→

Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.'

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di zona, nonché adoperando a partire dai valori di stima, la formula inversa della capitalizzazione dei redditi sulla scorta dei prezzi base di vendita come stimati al successivo quesito 14 e altresì applicando un saggio del 5%, si perviene ai seguenti più probabili canoni mensili di locazione relativamente ai terreni:

CANONI MENSILI DI LOCAZIONE Terreni:→

Lotto due = $V \cdot r = 30.250,00\text{€} \cdot 5\% = 1.500,00\text{€}$ annui = **125,00€/mese.**

Lotto tre = $V \cdot r = 19.250,00\text{€} \cdot 5\% = 900,00\text{€}$ annui = **75,00€/mese.**

Lotto quattro = $V \cdot r = 100.000,00\text{€} \cdot 5\% = 5.000,00\text{€}$ annui = **415,00€/mese.**

Nel caso dell'azienda bufalina lotto uno considerando il valore unitario di locazione relativo ai capannoni tipici e moltiplicandolo per la consistenza superficiale dei capannoni stessi si perviene al più probabile canone di locazione anche per tale lotto:

CANONE MENSILE DI LOCAZIONE LOTTO UNO :

Canone locativo mensile Lotto Uno nel suo complesso = $1,5\text{€/m}^2 \times \text{mese} \times 1500\text{m}^2$ di annessi rurali dell'azienda = 2.250,00€/mensili;

Tale valore è da considerarsi in definitiva il più probabile canone mensile di locazione per il lotto uno nel suo complesso, contemperando cioè anche gli spazi per il bestiame e i terreni agricoli al contorno.

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'

- Nell'ambito della presente E.I.455/2016 in oggetto, si rileva che per confronto con l'estratto di matrimonio (dall'estratto risulta che i due coniugi in regime di comunione legale dei beni hanno stipulato un fondo patrimoniale nel 2004 coe già specificato al presente quesito 5: Estratto n° 33 parte II anno 1977 del []).

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni protempore)

Come riscontrato in data accesso sui beni eseguiti di cui ai quattro lotti non insiste alcun regime di tipo condominiale. Semplicemente vanno salvaguardati i diritti di passaggio sulle strade interpoderali e vicinali per l'accesso ai terreni adiacenti.

Quesito 11: ‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni’

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 28/03/2017 e 08/05/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano, gravare, sul compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli** (cfr. All.6 Vol. Allegati) riportate di seguito:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6e)** Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 22/11/1995, R.G. 30723, R.P. 3458 a favore di BCC di Altavilla Silentina S.C. (Creditore iscritto diverso dal precedente) e contro i debitori Sig. Omissis e Omissis (Coniugi) gravante sul solo lotto 1
- **All.6f)** Nota di trascrizione atto di pignoramento precedente del 16/03/2001, R.G. 6808, R.P. 5384 a favore di Omissis (Creditore iscritto diverso dal precedente assistito dall’avvocato Luigi Provenza) e contro il solo debitore Omissis gravante sul solo lotto 2 Part. 150 piuttosto datato e per l’importo esiguo di 15385,776€;
- **All.6g)** Nota di trascrizione domanda giudiziale del 21/06/2010, R.G. 25700, R.P. 18406 a favore di Omissis (Creditore iscritti diversi dal precedente e assistiti dall’avvocato Chiara Memoli) e contro i debitori Omissis (Coniugi) gravante su tutti e 4 i lotti inerente la revoca dell’atto di costituzione del fondo patrimoniale;
- **All.6h)** Nota di trascrizione atto di pignoramento su cui è incardinata la presente EI 455/2016 del 04/11/2016, R.G. 42682, R.P. 33078 a favore di Omissis (Creditore precedente) e contro i debitori Sig. Omissis (Coniugi) gravante su tutti e 4 i lotti;
- **All.6i)** Nota di iscrizione ipoteca legale del 16/08/2005, R.G. 40500, R.P. 9299 a favore di ETR Spa (Creditore iscritto diverso dal precedente) e contro il solo debitore Sig. Omissis gravante sui soli lotti 1,3;

Si indica di seguito anche il quadro generale costi per le relative cancellazioni:→

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 455/2016, sono pari a (due pignoramenti, un ipoteca volontaria e una domanda giudiziale):

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Domanda giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni:

$$294,00 € + 294,00€ + 294,00 + 35,00 = € 917,00$$

importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene in ogni caso di detrarre dal valore del Lotto unico in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico della Procedura e non a carico dell'Acquirente.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it



Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.



Quesito 12: ‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’

Dagli accessi effettuati in data 14/03/2017 presso l’Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessary visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in Allegati N. 5- DATI CATASTALI (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetria catastale) qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5

DATI CATASTALI LOTTI:

- All.5.a) Visura per soggetto debitore (Omissis): terreni su Altavilla Silentina;
- All.5.b) Visura per soggetto debitrice (Omissis): terreni su Capaccio;
- Visura Storica Catastale lotto 1 N.C.T Fl.32 Altavilla Silentina Part. 160;
- All.5.1b) Visura Storica Catastale lotto 1 N.C.T Fl.32 Altavilla Silentina Part. 304;
- All.5.1c) Visura Storica Catastale lotto 1 N.C.T Fl.32 Altavilla Silentina Part. 771(fabbricato rurale);
- All.5.1d) Visura Storica Catastale lotto 1 N.C.T Fl.32 Altavilla Silentina Part. 772(fabbricato rurale);
- Visura Storica Catastale lotto 2 N.C.T Fl.35 Altavilla Silentina Part. 150;
- All.5.5b) Mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione terreno Part. 150;
- Visura Storica Catastale lotto 3 N.C.T Fl.45 Altavilla Silentina Part. 32;
- All.5.5b) Mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione terreno Part. 32;
- All.5.4a) Visura Storica Catastale lotto 4 N.C.T. Fl.62 Capaccio Part. 28;
- All.5.4b) Visura Storica Catastale lotto 4 N.C.T. Fl.62 Capaccio Part. 79;
- All.5.4c) Visura Storica Catastale lotto 4 N.C.T. Fl.62 Capaccio Part. 82;
- All.5.4d) Visura Storica Catastale lotto 4 N.C.T. Fl.62 Capaccio Part. 83;

- **All.5.4e)** Mappa catastale Wegis FL. 62 Capaccio in scala 1:2000 con indicazione particelle afferenti lotto 4;

Dagli accessi effettuati in data 09/02/2017 e 02/03/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile.
Tale documentazione è riportata in Allegati N. 6- visure ipotecarie:

ALLEGATI 6: Vis.IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILI:

- **All.6a)** Elenco formalità per Soggetto debitore (Omissis);
- **All.6b)** Elenco formalità per immobile N.C.T. Fl.62 Capaccio Part. 28 (porzione lotto 4);
- **All.6c)** Elenco formalità per immobile N.C.T. Fl.35 Altavilla Silentina Part. 150 (lotto 2);
- **All.6d)** Elenco formalità per immobile N.C.T. Fl.32 Altavilla Silentina Part. 160 (porzione lotto 1);

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6e)** Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 22/11/1995, R.G. 30723, R.P. 3458 a favore di BCC di Altavilla Silentina S.C. (Creditore iscritto diverso dal precedente) e contro i debitori Sig. Omissis e Omissis (Coniugi) gravante sul solo lotto 1
- **All.6f)** Nota di trascrizione atto di pignoramento precedente del 16/03/2001, R.G. 6808, R.P. 5384 a favore di Chiumiento Donato (Creditore iscritto diverso dal precedente assistito dall'avvocato Luigi Provenza) e contro il solo debitore Sig. Omissis gravante sul solo lotto 2 Part. 150;
- **All.6g)** Nota di trascrizione domanda giudiziale del 21/06/2010, R.G. 25700, R.P. 18406 a favore di _____ (Creditore iscritti diversi dal precedente e assistiti dall'avvocato Chiara Memoli) e contro i debitori Sig. Omissis e Omissis (Coniugi) gravante su tutti e 4 i lotti inerente la revoca dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale;
- **All.6h)** Nota di trascrizione atto di pignoramento su cui è incardinata la presente EI 455/2016 del 04/11/2016, R.G. 42682, R.P. 33078 a favore di

(Creditore procedente) e contro i debitori Sig. Omissis e Omissis (Coniugi) gravante su tutti e 4 i lotti;

- **All.6i)** Nota di iscrizione ipoteca legale del 16/08/2005, R.G. 40500, R.P. 9299 a favore di ETR Spa (Creditore iscritto diverso dal procedente) e contro il solo debitore Sig. Omissis gravante sui soli lotti 1,3;

Seguono DATI urbanistico-edilizi LOTTI:→



Quesito 13: ‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le/ notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono’

Per quanto attiene gli Aspetti edilizi dei quattro lotti stagiti:

- **All.7a)** Certificato di destinazione urbanistica lotti 1,2,3. Prot. 3937.6.3 n°32 del 04/05/2017 (con allegati indici metrici urbanistici) rilasciato dal comune di Altavilla Silentina;
- **All.7b)** Certificato di destinazione urbanistica lotto 4 n°109 del 28/03/2017 (con allegati indici metrici urbanistici e norme tecniche di attuazione) rilasciato dal comune di Capaccio Paestum;

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli Allegati 7 riportati nel volume allegati ugualmente oggetto di deposito telematico.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Segue STIMA LOTTO:→

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 14: ‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.’

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Cespiti Esecutati di cui ai quattro Lotti oggetto della presente E.I. 455/2016, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale delle pertinenze, preso atto dello stato generalmente mediocre di conservazione e manutenzione dei Lotti sia per quanto attiene alla azienda bufalina, sia per quanto attiene alla tenuta dei terreni considerazioni queste già ampiamente enucleate sia in relazione Grafico/fotografica ugualmente oggetto di deposito telematico e sia negli altri quesiti nel presente elaborato, nonché vagliato il parere delle Agenzie Immobiliari di zona, ed anche prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione dei Lotti (che ricadono nell’ambito territoriale di Frazione Cerrelli e di Capaccio Scalo), sono stati, nella fattispecie, adottati i procedimenti di stima di seguito descritti:

- Relativamente ai terreni di cui ai lotti 2,3,4, si è fatto riferimento ai valori fondiari medi anno 2017 della regione agraria n°4 (Piana del Sele e del Picentino), opportunamente incrementati del 50% per contemperare prossimità a strade carrabili e presenza di prese irrigue;
- Relativamente ai fabbricati che insistono sul lotto 1, una volta ottenuti per mediazione dei Valori OMI e dei Valori puntuali del Borsino immobiliare della Prov. di Salerno, (cfr. All.ti 9), il più probabile valore unitario per abitazioni e capannoni e stalle, detto valore è stato applicato alla superfici lorde dei vari annessi rurali, omogenizzando le pertinenze (capannoni, stalle e piazzali di allevamento bufali) tramite le più opportune aliquote, (2,5% per gli spazi destinati all’allevamento e 70% per contemperare vetustà e fatiscenza dei fabbricati). Il risultato è stato ulteriormente controllato per consultazione delle agenzie immobiliari di zona. Sono stati infine detratti gli oneri presumibili a carico dell’Acquirente relativi alla regolarizzazione sotto il profilo catastale ed edilizio dei manufatti abusivi e /o alla loro demolizione, nonché allo sgombero dei rifiuti, onde pervenire al Valore da porre a base d’asta anche per il lotto 1.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque per ciascun lotto, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

Procedimento Monoparametrico su base FONTI INDIRETTE

La valutazione del Cespite di cui al lotto 1 é stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle Fonti Indirette, quali:

- il Borsino Immobiliare (Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno), accessibile tramite sito Internet;
- l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente ad abitazioni, capannoni e depositi, in località extra-urbana del comune di Altavilla (SA), sono riportati nelle tabelle seguenti

(cfr. all.ti 9):→

Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)
tipici	Capannoni Min 195(minimo dell'intervallo 195÷290)
Abitazioni	Min 550(minimo dell'intervallo 550÷740)

BORSINO

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)
Abitazioni	Min 494 (minimo dell'intervallo 494÷662)

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, e sia i dati del Borsino Immobiliare (Cfr. All.ti 9), peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendo una opportuna mediazione dei valori minimi date le scadenti caratteristiche di abitazioni e pertinenze nonché la panoramicità davvero unica del sito, risultano in cifra tonda i seguenti **VALORI BASE UNITARI di MERCATO**, cui vanno aggiunti i valori fondiari medi delle tipologie di coltura effettivamente praticati (seminativo irriguo per il lotto 1 e 4 , seminativo irriguo asciutto per il lotto 2, seminativo arborato asciutto per il lotto 3.):

$$V_{\text{unitario Abitazione}} = \frac{494}{550} = 522,00 \text{ €/m}^2. \text{ DI SUP. LORDA ABITAZIONI.}$$

$$V_{\text{unitario Capannone}} = 195,00 \text{ €/m}^2. \text{ DI SUP. LORDA CAPANNONI.}$$

$$V_{\text{unitario Seminativo irriguo}} = 5,2473 \text{ €/m}^2.$$

$$V_{\text{unitario Seminativo asciutto}} = 2,015 \text{ €/m}^2.$$

$$V_{\text{unitario Seminativo arborato}} = 2,46 \text{ €/m}^2.$$

Moltiplicando i valori unitari per la consistenze metriche superficiali lorde di abitazione, annessi e terreni e omogenizzando le pertinenze tramite le più opportune aliquote di vetustà o maggiorative per contemperare prossimità a strade carrabili, si ottengono in cifra **VALORI COMPLESSIVI** a base d'asta dei quattro lotti:

Val. Base d'asta LOTTO 1 (Part. lle 304, 160, 772, 771)

V. base d'asta part. 304(semينativo): = $16890 \text{ m}^2 \times 1,50 \times 5,2473 \text{ €/m}^2$. = 132.940 ~ **133.000,00€**;

V. base d'asta part. 160(spazio bufali): = $40440 \text{ m}^2 \times 2,5\% \times 195 \text{ €/m}^2$. = 197145 ~ **197.000,00€**;

V. base d'asta part. 772(abitazione): = $156 \text{ m}^2 \times 70\% \times 522 \text{ €/m}^2$. = 57002 ~ **57.000,00€**;

V. base d'asta part. 771(capannoni e stalle): = $1500 \text{ m}^2 \times 70\% \times 195 \text{ €/m}^2$. = 204750 ~ **204.000,00€**;

Valore base d'asta intero lotto 1 = 591.000 - 41.000 ≈ **550.000,00€**

(Ps: gli oneri detratativi sono stati praticati per tenere in considerazione oneri di sgombero rifiuti ed oneri di accatastamento/regolarizzazione o alternativa rimozione dei manufatti abusivi insistenti sul lotto 1).

Val. Base d'asta LOTTO 2 (Part. 150)

V. base d'asta lotto 2: = $10000 \text{ m}^2 \times 1,50 \times 2,015 \text{ €/m}^2$. = 30225 ~ **30.250,00€**;

Val. Base d'asta LOTTO 3 (Part. 32)

V. base d'asta lotto 3: = $5216 \text{ m}^2 \times 1,50 \times 2,46 \text{ €/m}^2$. = 19247 ~ **19.250,00€**;

Val. Base d'asta LOTTO 4 (Part. lle 28, 79, 82, 83)

V. base d'asta part. 28: = $6430 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 5,2473 \text{ €/m}^2$. = 33.740,00 ~ **33.750,00€**;

V. base d'asta part. 79: = $3260 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 5,2473 \text{ €/m}^2$. = 17.106,00 ~ **17.100,00€**;

V. base d'asta part. 82: = $5305 \text{ m}^2 \times 1,50 \times 5,2473 \text{ €/m}^2$. = 41.755,00 ~ **41.750,00€**;

V. base d'asta part. 83: = $1626 \text{ m}^2 \times 1,25 \times 5,2473 \text{ €/m}^2$. = 10.665,00 ~ **10.650,00€**;

Valore base d'asta intero lotto 4 = 103.250 - 3.250 ≈ **100.000,00€**

(Ps: gli oneri detratativi sono stati praticati per tenere in considerazione eventuali oneri di accatastamento/regolarizzazione o alternativa rimozione degli eventuali annessi rurali insistenti su part. 83).

Segue Quesito 15 sui Materiali di risulta:→

Quesito 15: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato:

Come riscontrato dal sottoscritto Esperto del Giudice. in date accessi:

- I terreni agricoli di cui ai lotti 2,3,4 sono pressochè privi di beni mobili e di materiale di risulta al lotto interno.

Tutti i beni mobili e i materiali d’arredo presenti all’interno del lotto 1 sono di proprietà del nucleo familiare dei coniugi esegutati. Una parte di tali beni sono tuttavia materiali di risulta e rifiuti i cui costi di smaltimento sono stati già contemperati nella formazione dei valori a base d’asta di cui al precedente quesito 14.



IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro



Quesito 17: 'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.455/2017)

La documentazione fotografica, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in una galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico, al pari di tutte le foto del completo rilievo fotografico effettuato in data accesso C.T.U.

Il **rilievo fotografico esterni del Lotti** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U., coadiuvato dal collaboratore, in data Sopralluogo C.T.U., effettuato congiuntamente al suo collaboratore, Ing. D'Arco Alfonso, 04/05/2017 e (Cfr. Verbale. accesso CTU in All.ti 8).

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

L'**inquadramento del cespite** costitutivo dei LOTTI è stato eseguito:

ESTERNAMENTE:

- Accessibilità attraverso località Via Quercioni (Altavilla Silentina);
- Accessibilità attraverso località Tempitiello (Capaccio)
- Localizzazione dell'accesso e caratteristiche delle aree pertinenziali esclusive;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Segue Riepilogo e Descrizione Finale LOTTO:→

Quesito 16: 'Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale.

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO Uno E.I. 455/2016):

- 12) Terreno con fabbricati rurali sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Quercioni" dell'estensione complessiva di 57.330,00mq con fabbricati rurali per complessivi 1.386,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreni -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 32:

- Part. 160 seminato arboreto, Classe 1, ha4 are 4 ca40, Rde:396,82€, Rae: 302,84;
- Part. 304 seminato arboreto, Classe 5, ha1 are 68 ca 90, Rde:43,61€, Rae: 78,51;
- Part. 771 fabbricato rurale, Classe 5, ha1 are 12 ca30;
- Part. 772 fabbricato rurale, Classe 5, are 1, 56 ca;

VALORE A BASE D'ASTA **550.000,00€**

LOTTO Due E.I. 455/2016):

- 13) Terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Cugnole" dell'estensione complessiva di 10.000,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 35:

- Part.150 incolto produttivo U are 1(uno) Reddito Dominicale 2,07€;

VALORE A BASE D'ASTA **30.250,00€**

LOTTO Tre E.I. 455/2016):

- 14) Terreno sito in agro del Comune di Altavilla Silentina (SA) alla località "Contrada San Pietro" dell'estensione complessiva di 5.216,00 mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Altavilla Silentina Foglio 45:

- Part. 32 seminato arboreto, Classe 1, ha52 Reddito Dominicale 21,55€;

VALORE A BASE D'ASTA **19.250,00€**

LOTTO Quattro E.I. 455/2016):

15) **Appezamenti di terreno con fabbricato rurale siti in agro** del Comune di Capaccio (SA) alla località "Tempitello" poco distanti tra loro dell'estensione complessiva di 16.621,00mq così censito in catasto terreni:

IDENTIFICATO IN CATASTO TERRENI:

Terreno -N.C.T. Capaccio Foglio62:

- Part. 28 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 6.430mq ;
- Part. 79 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 3.260mq
- Part. 82 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 535mq;
- Part. 83 seminato arboreto, Classe 1, consistenza 1626mq

VALORE A BASE D'ASTA

100.000,00€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dall' Esperto del giudice e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta in particolare dalla consultazione del fondo patrimoniale costituito da Omissis e Omissis che:

- I cespiti di cui ai lotto 1 (part. lle 160,304,771,772) sono di proprietà di entrambi i coniugi in regime di comunione legale dei beni per averli acquistati in virtù dell' atto di compravendita per notaio Biagio Salvati del 19/05/1978, registrato ad Eboli il 01/06/1978 al n°2209 e trascritto a Salerno il 01/06/1978 ai n° R.G. 12829 e R.P. 11292.
- I cespiti di cui ai lotto 2 (part. 150) pervennero al debitore Omissis come bene personale in virtù dell' atto per notaio Cammarano Pasquale del 13/01/1998 Rep 57340, e trascritto a Salerno il 09/02/1998 ai n° R.G. 4465 e R.P. 3786 (E inerente la donazione del lotto 2 Part. 150 da Omissis o al debitore Omissis). (cfr. All.ti 3b Vol. Allegati)
- I cespiti di cui ai lotto 3 (part. 32) pervennero al debitore Omissis in regime di comunione legale dei beni in virtù dell' atto per notaio Biagio Salvati del 27/11/1998 registrato a Eboli il 10/12/1998 al n° 2940 e trascritto a Salerno il 11/12/1998 ai n° R.G. 37771 e R.P. 30569.
- I cespiti di cui ai lotto 4 (part. lle 82,83,28,79) sono di proprietà esclusiva e personale della Sig. ra Omissis in virtù dell' atto per notaio Umberto Giuliani del 17/12/1977, registrato ad Agropoli il 27/12/1977 al n°1604 e trascritto a Salerno il 14/01/1978 ai n° R.G. 982 e R.P. 871.

I beni di cui ai 4 lotti provengono dunque da atti alcuni dei quali già ultraventennali o a divenire ultraventennali per il 2018 e dunque in occasione della vendita dei lotti.

Detti beni sono confluiti tutti in un fondo patrimoniale costituito nel 2004 nelle seguenti modalità :

- **All.3_{a1})** Costituzione di fondo patrimoniale per notaio dott. Silvana Landi del 08/10/2004 Rep 232224, Racc. 1399, registrato a Pagani il 14/10/2004 al n° 4964 e trascritto a Salerno il 15/10/2004 ai n° R.G. 47765 e R.P. 36616 (I signori Omissis, coniugi a seguito di matrimonio con effetti civili celebrato nel comune di Capaccio il 21/04/1977, dichiarano di voler costituire, come costituiscono un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia).
- **All.3_{a2})** Nota di Trascrizione dell'atto per notaio dott. Silvana Landi del 08/10/2004 Rep 232224, Racc. 1399, registrato a Pagani il 14/10/2004 al n° 4964 e trascritto a Salerno il 15/10/2004 ai n° R.G. 47765 e R.P. 36616 (I signori Omissis, coniugi a seguito di matrimonio con effetti civili celebrato

nel comune di Capaccio il 21/04/1977, dichiarano di voler costituire, come costituiscono un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6e)** Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 22/11/1995, R.G. 30723, R.P. 3458 a favore di BCC di Altavilla Silentina S.C. (Creditore iscritto diverso dal procedente) e contro i debitori Sig. Omissis (Coniugi) gravante sul solo lotto 1
- **All.6f)** Nota di trascrizione atto di pignoramento precedente del 16/03/2001, R.G. 6808, R.P. 5384 a favore di Omissis (Creditore iscritto diverso dal procedente assistito dall'avvocato Luigi Provenza) e contro il solo debitore Sig. Omissis gravante sul solo lotto 2 Part. 150 piuttosto datato e per l'importo esiguo di 15385,776€;
- **All.6g)** Nota di trascrizione domanda giudiziale del 21/06/2010, R.G. 25700, R.P. 18406 a favore di Omissis (Creditore iscritti diversi dal procedente e assistiti dall'avvocato Chiara Memoli) e contro i debitori Sig Omissis (Coniugi) gravante su tutti e 4 i lotti inerente la revoca dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale;
- **All.6h)** Nota di trascrizione atto di pignoramento su cui è incardinata la presente EI 455/2016 del 04/11/2016, R.G. 42682, R.P. 33078 a favore di Rocco Edoardo (Creditore procedente) e contro i debitori Sig. Omissis (Coniugi) gravante su tutti e 4 i lotti;
- **All.6i)** Nota di iscrizione ipoteca legale del 16/08/2005, R.G. 40500, R.P. 9299 a favore di ETR Spa (Creditore iscritto diverso dal procedente) e contro il solo debitore Sig. Omissis gravante sui soli lotti 1,3;

ASPETTI URBANISTICI ed EDILIZI

- **All.7a)** Certificato di destinazione urbanistica lotti 1,2,3, Prot. 3937.6.3 n°32 del 04/05/2017 (con allegati indici metrici urbanistici) rilasciato dal comune di Altavilla Silentina;
- **All.7b)** Certificato di destinazione urbanistica lotto 4 n°109 del 28/03/2017 (con allegati indici metrici urbanistici e norme tecniche di attuazione) rilasciato dal comune di Capaccio Paestum;



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Segue Congedo C.T.U. :→



CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Da ultimo porgo le più sentite scuse per il ritardo per il deposito dell'elaborato, dovuto essenzialmente alle difficoltà della stima e alle necessità di più di un accesso e al laborioso iter di reperimento dei titoli edilizi.



Con Osservanza



Salerno, 07/02/2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro

Segue Elenco Allegati:



ELENCO ALLEGATI (n° 10 gruppi di Allegati):
(oggetto di deposito telematico):

- + Allegati 1.- Decreti di Nomina Esperto del giudice, Verbale Conferimento Mandato Esperto del giudice, Raccomandazioni Generali Esperto del giudice (da All.1a ad All.1c);
- + Allegato 2.- Copia Atto di pignoramento E.I. 455/2016 (da All.2);
- + Allegati 3.- Titoli di Proprietà (da All.3a ad All.3b);
- + Allegato 4.- Estratto di Matrimonio con indicazione regime patrimoniale del debitore;
- + Allegati 5.- Dati Catastali Lotto unico (da All.5.a ad All.5.4e);
- + Allegati 6.- Elenchi formalità per soggetto e per immobile e visure ipotecarie delle formalità pregiudizievoli (da All.6a ad All.6i);
- + Allegati 7.- Atti inerenti regolarità edilizie e urbanistica (da All.7a ad All.7b);
- + Allegato 8.- Verbale accesso Esperto del giudice (da All.8a);
- + Allegati 9.- Dati estimativi Lotto unico (da All. 9a ad All. 9d);
- + Allegato 10.- Stralci toponomastici (da All. 10a ad All. 10).
 - N°1 Galleria grafico Fotografica contenente rilievo Lotto per pubblicazione su Sito Aste immobili (depositate telematicamente in allegati);
 - Risposte ai quesiti del mandato con Omissis (depositato telematicamente in allegati);
 - Presenti Risposte ai Quesiti del Mandato G.E. Dott. Alessandro Brancaccio (depositate telematicamente in allegati);
 - Istanza di liquidazione con cronologia operazioni peritali e Ricevute complessive per spese tecniche peritali. (depositata telematicamente in allegati);

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro